

aktiv.



Grønnerud-Hesbølvegen 324, 2230 SKOTTERUD

Hyggelig enebolig på solrik tomt

*** Garasje i sokkel * Carport ***

Vinterhage



Daglig leder / Eiendomsmegler MNEF

Kjetil Bekkevold

Mobil 404 78 039

E-post kjetil.bekkevold@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Kongsvinger

Storgata 40, 2212 Kongsvinger. TLF. 62 88 84 20

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 1 900 000,-
Omkostn.: Kr 48 850,-
Total ink omk.: Kr 1 948 850,-
Selger: Aud Rosenblad

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1971
BRA-i/BRA Total 141/185 kvm
Tomtstr.: 1576.2 m²
Soverom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 52, bnr. 68
Oppdragsnr.: 1202250037

Hyggelig enebolig på solrik tomt * Garasje i sokkel * Carport * Vinterhage

Hyggelig enebolig på fin og solrik tomt på Hesbøl, et koselig boligområde mellom Skotterud og Matrand.

Eneboligen går over to plan, med inngangsparti i sokkeletasje. Boligen inneholder entré, hall, stue med åpen peis, kjøkken, 2 soverom, 2 innredede rom, bad, vaskerom og wc. I tillegg er det en romslig vinterhage, en innglasset veranda og en balkong utenfor hovedsoverom. Huset er noe oppgradert, men man må påregne noe vedlikehold og modernisering. Eiendommen er pent opparbeidet og inneholder anneks, grillstue, hagebod og drivhus. Det er garasje i sokkel, samt en carport.

Det er ca 2,5 km til Skotterud med skoler, barnehager, butikker, bank, apotek, legesenter, kommunehus, bibliotek m.m. Det er nærhet til flotte tur- og friluftsområder!

Velkommen på visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegning	34
Tilstandsrapport	40
Egenerklæring	68
Energiattest	72
Nabolagsprofil	76
Budskjema	85

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 141 m²

BRA - e: 27 m²

BRA - b: 17 m²

BRA totalt: 185 m²

TBA: 40 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 53 m² Vindfang, trapperom/hall, vaskerom, toalettrom, gang, 2 innredede rom

BRA-e: 27 m² Garasje

1. etasje

BRA-i: 88 m² Gang/trapperom, kjøkken, stue, bad, soverom, soverom/TV-stue

BRA-b: 17 m² Innglasset balkong

TBA fordelt på etasje

1. etasje

40 m² Innglasset balkong m/utett rekkverk 17m², balkongen 11m² og åpen terrasse 12m²

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

"Soverom" i kjeller har ikke vinduer iht. dagens krav. Takhøyde er ok (220cm).

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1576.2 m²

Tomtebeskrivelse

Trekantformet tomt i overkant av 1,5 daa. Opparbeidet m/asfaltert innkjøring som har stablede minimurer rundt. Hage med gress, bed/hekk/prydbusker og noe større trær/naturtomt. Flaggstang.

Oppgitt areal er omtrentlig. Oppmålte grenser er usikre. Se vedlagt grunnkart.

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende på Hesbøl mellom Skotterud og Matrand i Eidskog kommune. Et rolig barnevennlig område med spredt bebyggelse, jordbruksarealer og skog omkring. Eiendommen ligger i nærhet til flotte tur- og friluftsområder med badevann og skiløyper, noe som gir gode rekreasjonsmuligheter både sommer som vinter.

Det er ca 2,5 km til Skotterud, et koselig tettsted som er kommunesentrum i Eidskog kommune. Her finnes en rekke fasiliteter; skoler, barnehager, butikker, bank, apotek, legesenter, kommunehus, bibliotek m.m. Et hyggelig og sosialt sentrum med koselige cafeer/spisesteder og lokalforretninger. Eidskog kommune har mange severdigheter, og er mest kjent for Magnor Glassverk, Hans Børli, Sootkanalen og Morokulien. Kommunen har også et rikt lag-/foreningsliv som f.eks. fotball, håndball, jakt og fiske, kunstforening, husflidslag, museums- og historielag og mye mer. Mange sjøer og vann finnes også med muligheter for fiske og bading. Ski- og turløyper rundt om i kommunen.

Det er ca. ca. 23 km til Kongsvinger som er nærmeste by og ca. 112 km til Oslo. Til Charlottenberg i Sverige med stort kjøpesenter og shoppingmuligheter, er det ca. 20 km.

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

På eiendommen der en enebolig bygget i 1971 med sokkeletasje og 1. etasje. I tillegg til huset er det en hagebod på 12 m², anneks 15m² med 6m² terrasse, drivhus og 6-kantet grillstue på ca 8m².

Beliggende i et område med spredt bebyggelse, jordbruksarealer og skog.

Barnehage/Skole/Fritid

Nærmeste barnehager er Skotterudløkka barnehage (2,3 km), Skotterud barnehage (2,6 km) og Matrand Barnehage (3,7 km)

Barna i dette området sokner til Skotterud skole (1-7. trinn). Avstand til skolen er ca 2,9 km.

Til Eidskog ungdomsskole på Skotterud er avstanden ca 2,5 km.

På Kongsvinger er det to videregående skoler med flere studieretninger (Øvrebyen VGS og Sentrum VGS). Avstand til Kongsvinger er ca 23 km.

Eidskog kommune har flere aktivitetstilbud for barn og unge. Fotball, ski, turn og flere idrettslag. På Magnor finnes travbane og motocross bane. På Skotterud er det

kulturskole med instrument-, teater- og tegne/maleundervisning. På Eidskogen finnes flere grendehus/samfunnshus som det jevnlig inviteres til festligheter, arrangementer og konserter F. eks Magnor Ungdomslokale og Skotterudparken. Her er det noe for både liten og stor.

Skolekrets

Til nærmeste bussholdeplass, Sjøli, er det ca 500 m. Det går busser i retning Skotterud - Magnor - Charlottenberg, og i retning Matrand - Kongsvinger.

Offentlig kommunikasjon

Til nærmeste bussholdeplass, Sjøli, er det ca 500 m.

Bygningssakkyndig

Melbye Bygg og Takst

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Enebolig bygget i 1971:

Takkonstruksjon av W-takstoler m/taktro av rupanel. Loft isolert m/mineralull. Taktekingen er av betongtakstein fra ca. 2016 iflg. eier. Lakkerte metall beslag, renner og nedløp. Pipefotbeslag i metall. Snøfangere. Veggene har isolert bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har tømmermannspanel. Forblending av mexistein ved entre. Vinduer og terrassedører m/2-lags isolerglass fra 2010 og 2008 samt en original terrassedør i stue mot balkong 1.etg. Malte trevinduer med 2-lags glass fra byggeår u.etg. samt små koblede blyglassvindu i soverom, vaskerom og toalett. Moderne malt hovedytterdør m/2-lags isolerglass og malt ytterdør i trapperom til veranda.

Terrasser / Garasje:

Utkraget overbygget balkong i tre med belegg på 11m². Malt rekkverk med liggende bord. Foran etablert et svakt hellende papptekket pulttak på over dreide søyler som en carport m/tekking av papp.

På vestsiden en takoverbygget terrasse i tre med alminnelig teppebelagt spaltegulv over punktfundamenter. Innbygget av aluminium skyvevinduer m/enkle glass over rekkverk av stående bord. Sperretak med plastplater. Trapp til terreng.

Utenfor en åpen terrasse m/spaltegulv på punktfundament og rekkverk av stående bord (samt delvis uten rekkverk). Glassveranda fra stue mot syd. Beiset spaltegulv og panelet tak m/downlights. Aluminium skyvedører m/enkle glass. Lamellgardiner på 2 sider. Lakkerte stålplater (A-plater) på tak.

Garasje i sokkel m/panelet motorisert vippeport. Inv. overflater av betong/mur og gips himling.

På eiendommen er også en hagebod på 12 kvm (ligger lavt i terreng), anneks på 15 kvm m/terrasse (råte og fukt på noen hjørneknuter, setninger/svank vibrasjoner i gulv) i laftede bord og pappshingel på tak over lecastein. Et drivhus i aluminiumsprofiler og plastplater på 4 kvm. Grillstue på ca 8 kvm bruksareal (råte på hjørne mot mark og mose på tak, glipper litt i dør).

Innhold

Underetasje: Vindfang, hall/trapperom, vaskerom, toalettrom, gang, to innredede rom og garasje

1. etasje: Gang/trapperom, kjøkken, stue, bad, TV-stue (evt. soverom), soverom og vinterhage

Standard

Eneboligen fra 1971 og har alminnelig boligstandard for sin tid. Huset er normalt vedlikeholdt og en del oppgradert, men noe vedlikehold og modernisering bør påregnes. Det hovedsakelig eldre overflater. I underetasje er to rom som kan gjøres om til soverom ved å sette inn større vinduer. Disse rommene har per i dag ikke vinduer iht. dagens krav til rømningsvei.

Overflater:

1.etg.: Parkett i stue, laminat i kjøkken, originale/eldre vinylbelegg gang, TV-stue og soverom. Vegger med tapet i soverom og 3 vegger stue samt malt tapet/strie i kjøkken. Trepanel i gang og TV-stue samt en vegg med møbelpanel i stue. Himlinger med takess i soverom og stue, ellers trepanel.

U.etg.: Vinylbelegg i entre og trapperom, ellers teppefliser (tilfarergulv). Vegg/himling i all hovedsak med trepanel, men noe MDF-panel på skillevegger til soverom.

Boligen har mursteinspipe, åpen peis 1.etg. og nyere peisovn u.etg. Sotluker i skap u.etg.

Lakkert vinkel tretrapp m/teppe i trinn og rekkverk av stående spiler.

Innvendig har boligen finèrdører. Glass i dør mot vindfang og skyvedørene mot gang kjeller, TV-stue og stue.

Kjøkken:

Pent kjøkken som ble pusset opp og utvidet i 2005. Kjøkkenet har takhøy hesteskoformet innredning med profilerte heltre fronter. Benkeplaten er av laminat m/ nedfelt rustfri kum. Det er integrert kjølehyrne, platetopp (på gass og el- gassflaske plassert på terrasse), stekeovn og frittstående oppvaskmaskin. Flisfelt mellom over- og underskap. Ventilator trehette.

Stue:

Stue med plass til spisestue og sofagruppe. Stor åpen teglsteinspeis. Fra stuen er det

utgang til vinterhagen og til balkongen på fremsiden av huset.

Bad:

Badet ble oppusset med nytt gulv og varmekabler i ca. 2008. Flislagt gulv. Baderomsplater på vegger og takess himling. Badet inneholder gulvstående toalett, baderomsinnredning m/heldekkende servant, underskap og speil og dusjnise m/glasskyvedør og dusjgarnityr m/masasjedyser. Naturlig ventilasjon via tak- og veggventiler.

Vaskerom:

Originalt, enkelt vaskerom med malt betonggulv og puss. Plast vaskekar og opplegg for vaskemaskin samt senere tilflyttet kabinett fra overetasjen. Avtrekksvifte og stråleovn. Rommet inneholder også bereder.

WC:

Toalettrom m/flislagt gulv (varmekabler), malte murvegger og trepanel ved dør samt himling. Gulvstående toalett og servant m/speilskap.

Soverom:

Det er to soverom i 1. etasje, hvorav det minste benyttes som TV-stue i dag. Hovedsoverom har plassbygde garderobeskap og utgang til balkong. I underetasje er to rom som kan gjøres om til soverom ved å sette inn større vinduer. Disse rommene har per i dag ikke vinduer iht. dagens krav til rømningsvei.

Hall:

Romslig hall/trapperom med nyere peisovn m/glassdør og innebygde garderobeskap.

Tekniske installasjoner:

RØR: Innvendige vannledninger er av kobber og noe plastrør m/varerør fra bad til vaskeromshimling. Det er avløpsrør av plast på synlige deler (kobber på servant i toalett), men svært lite synlig og mtp. byggeår kan ikke støpejernør utelukkes. Varmtvannstanken er på 194 liter, plassert i vaskerom og er fra 2006.

VENTILASJON: Naturlig ventilasjon via veggventiler/spalteventiler.

EL: Sikringsskap m/porselen skrusikringer samt ettermontert 2 jordfeilbrytere samt kurs m/automatsikring for varmepumpe. Hovedsakelig skjult el-anlegg samt noe ettermontert åpent anlegg.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

Balkonger, terrasser og rom under balkonger - Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Tekkingen på balkong/terrasse har utettheter. Belegget er slitt med utettheter og råteskade i underkledning foran carport påvist og også noen skjolder i ytterkant av carport/pulttaket. Konsekvens/tiltak: Ny tekking må legges. Råteskadet trekledning må skiftes ut. Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Etasjeskille/gulv mot grunn - Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Gulv i begge soverom u.etg. har tydelig sunket fra listen og høydeavvik 2,7 cm påvist fra innerhjørne ved dør til gavl hvor det glipper (ca. 2cm på 2m). De andre rom hadde mye lagring og begrenset målt. Stue 1.etg. har høydeavvik fra åpning mot rommet til tofløyet terrassedør 2,5cm på gulvflaten og 3 cm helt mot terskel. Kjøkken har høydeforskjell 3,9 cm fra hjørne mot terrassedør til innerst ved oppvaskmaskin (stiger mye mot hjørnet). Konsekvens/tiltak: Det er sjeldent økonomisk lønnsomt å rette opp høydeforskjellene som et enkeltstående tiltak, i denne type bolig. Hvis du skal renovere boligen din på et senere tidspunkt, kan du vurdere et slikt tiltak. Kostnadsestimatet nedenfor gjelder bare retting av gulvet og tar ikke hensyn til: - dimensjonering og forsterking av ny vekt på eksisterende etasjeskiller, - bytte av overflater, - endringer knyttet til løfting av dører og åpninger etc. Skal du gjøre en eller flere av disse tiltakene, kommer det ytterligere kostnader.

Pipe og ildsted - Pipevanger er ikke synlige. Tildekket på kjøkkenside hovedplan. Konsekvens/tiltak: Pipevanger må gjøres tilgjengelig.

Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt - Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Membranen er synlig, men avslutningen ved sluket er utett. Vegger og gulv har ikke tettesjikt. Synlige utettheter. Konsekvens/tiltak: Selv om rommet ikke oppfyller dagens krav til et våtrom/tetthet, er det likevel fungerende med "lett bruk" som enkel vaskekjeller med dusjkabinett. Murkonstruksjonene tåler litt vannsøl. For TG1 må nytt sluk og tettesjikt i våtsoner legges.

Branntekniske forhold- 6 kg pulverlukker (1986). Apparatet eldre enn 10 år og må byttes.

Forstøtningsmurer - Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav. En stein har sprekk. Litt hiv i asfalten. Konsekvens/tiltak: Rekkverk/ annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

Veggkonstruksjon - Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Noen løse fasadestein over entredør/vind. Kun lufting under overliggere (vanlig for myggeår). Noen små forekomster av råte i endeved. Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak. Steiner bør fastmures på nytt.

Vinduer - U.etg. - Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke. Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne. Isolerglassene gikk ikke åpne (fastmalt) og noen glidd ut fra utforing i bunn. Det ene i kjellergangen ser ut å ha punktering. Konsekvens/tiltak: Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Dører - Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kaldtrekk kan oppstå. Tetter ikke helt i nedre hjørne. Terskelubber litt og mindre skade i utv. overflate mot terskel. Konsekvens/tiltak: Dører må justeres.

Innglassede terrasser - Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Rekkverkshøyde gjelder deler som er over 0,5m nivåforskjell til mark. Det er litt glipping over skyvedøren på delen ved gavl. Ikke snøfangere på terrassetak. Sperrer har noen fuktskjolder ved vegg/overgang hustak. Konsekvens/tiltak: Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav. Fungerer med avvik.

Andre utvendige forhold - Garasjeport er litt fuktbelastet/slitt i nedkant. Gulvet har litt sprekker og synk på et punkt. Konsekvens/tiltak: Fungerer med avvik. Evt. må gulvet påstøpes på nytt (gjørne med noe fall ut).

Overflater - Gammel fuktskade i takess stue ved pipe (oppsprekk og plater kuver litt ned), men lekkasjen er opplyst utbedret for mange år siden og ikke målt fukt befaringsdagen. Litt oppsprekk i parkettstaver ved terrassedør. Fliser ved peis har løsninger og en m/sprekk. Rift/riss i tapet over panelovn stue. Litt gnirk i kjellergulv enkelte steder. Ellers naturlig tilstand/bruksslitasje iht. alder (en del gulv tildekket m/teppe i u.etg. (begrenset inspisert). Konsekvens/tiltak: Fungerende med avvik. Avhengig av individuelle krav.

Radon - Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Konsekvens/tiltak: Det bør gjennomføres radonmålinger

Rom Under Terreng - Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur. Det er plastisolasjon som ikke er dekket av brannhemmende materiale i henhold til krav. Vanskelig å måle med isopor-isolasjon da man ikke ser hva man treffer, men fuktverdi målt i såkalt "risikoområde" på 17% (kan ikke utelukkes høyere verdi dypere eller andre steder i veggen). Det er litt saltutslag og forhøyninger ved fuktsøk i nedkant vegg og gulv. Dette er nokså vanlig for bygningstypen og kan i tillegg til fuktvandring i vegg skyldes kapilærsug fra grunn. Større skjolder i garasjens hjørne.

Konsekvens/tiltak: Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Innvendige trapper - Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Konsekvens/tiltak: Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav. Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.

Innvendige dører - Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Baderomsdør tar en del i terskel og er heller ikke tilpasset «tilluft-spalte» til rommet. 2 skyvedører 1.etg. er noe tunge å åpne/lukke. (tar i karm/går tungt). Avblendet dør i gang mot kjøkken (til tidl. soverom). Konsekvens/tiltak: Enkelte dører må justeres.

Bad > Overflater vegger og himling - Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet. Våtromsplater er ikke montert fagmessig. Veggplater er montert helt ned mot gulv uten sokkelflis iht. byggdetaljer/monteringsanvisning (kun fuget mot gulv) og kan lett få fuktopptrekk i bunn. Ved fuktsøk i nedkant plate er det litt forhøyning under dusjgarnityr og litt ujevnheter i skjøt (symptom til påbegynnende svelling). Konsekvens/tiltak: Løsningen bør utbedres, men kan være vanskelig å utbedre iht. byggdetaljer. En kompensierende løsning kan være å montere et lukket kabinett m/rørføring til sluk som skjermer for fuktbelasting og evt. montere en sokkelflis utenfor veggplate, men vil likevel ikke være iht. byggdetaljer (kvalifisere likevell ikke til TG1).

Bad > Overflater Gulv - Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk. Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Dusjsonen er avgrenset m/bunnlist slik at evt. vannsøl eller lekkasjevann utenfor denne ikke ledes til sluk. Selv om terskel er noe høyere enn bunnskinne regnes ikke denne som tett. Det kan ikke synes om det evt. er membranoppkant bak eikelist på terskel. Fallet er +1:100 (noe flatere ved innredning/toalett). Konsekvens/tiltak: Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet. Installering av tett dusjkabinett anbefales.

Bad > Sluk, membran og tettesjikt - Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet. Løsningen med baderomsplater helt ned mot gulvet er svært utsatt. Tettesjikt i gulv er ikke mulig å verifisere da sluket har dyp klemring og heller ikke synlig ved terskel. Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Bad > Sanitærutstyr og innredning - Toalett er løst mot gulvet. Konsekvens/tiltak: Feste toalett.

Bad > Ventilasjon - Rommet har kun naturlig ventilasjon. Konsekvens/tiltak: Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Vaskerom > Overflater vegger og himling - Saltutslag i nedkant yttervegg. Litt flass i panelskjøter og gerikt ved dør. Konsekvens/tiltak: Fungerer med avvik.

Vaskerom > Ventilasjon - Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør. Konsekvens/tiltak: Det bør etableres tilluft til våtrommet.

Toalettrom > Overflater og konstruksjon - Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1. Utbedret sprekk og avskalling/saltutslag i nedkant vegg. Konsekvens/tiltak: Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Vannledninger - Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Gjelder kobberør over 25år. En del skiftet, men noe originalt i vaskerom. Stoppekranen drypper ved åpning/stenging. Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Avløpsrør - Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Ikke funnet inv. stakeluke. Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Varmtvannstank - Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Tilkoplet via stikk-kontakt (dagens krav er fast tilkopling). Konsekvens/tiltak: Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Elektrisk anlegg - Anlegget mangler dokumentasjon og har heller ikke noen dokumentert nyere el-kontroll. Det anbefales derfor el-kontroll på da dette ikke er bygningsakkyndig sitt kompetanseområde.

Drenering - Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje. Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Grunnmur og fundamenter - Grunnmuren har sprekkdannelse. Utbedret sprekk i toalettrom. Sprekk under soveromsvindu. Sprekk i gavlmur mot og i garasje. Konsekvens/tiltak: Lokal utbedring må utføres. Observere: Kan være stabilt i dag, men bør følges med på over tid.

Utvendige vann- og avløpsledninger - Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger. Stoppekran lekker ved bruk.

Septiktank - Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank. Begge kummer var overfylte og må tømmes for en nærmere undersøkelse. Konsekvens/tiltak: Kommunen fører tilsyn av private avløpsanlegg og kan gi pålegg om evt. utbedringer.

TGIU - Ikke undersøkt:

Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom - Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone. Konsekvens/tiltak: TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

Boligens øvrige bestanddeler har fått TG1 (Mindre eller moderate avvik) eller TGO (Ingen avvik)
For utfyllende tekniske standard for øvrig henvises det til vedlagt tilstandsrapport.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Moderniseringer og påkostninger

Følgende er gjort:

2005 - Ca. år Kjøkkeninnredning (utvidet/slått sammen med soverom)

2008 - Ca. år. oppusset bad med nytt gulv.

2015 - Tilbygg glassveranda gavl (Roy Johansen Byggservice).

2017 - Tilbygg veranda med glass/tak langsida (Kristansen Håndtverksbedrift AS)

Parkering

Garasje i underetasje, samt carport.

Diverse

Feiervesenet har ikke registrert avvik eller anmerkninger på eiendommen. Siste utførte feiing var 28.10.2024 og siste tilsyn var 21.10.2022.

Energi

Oppvarming

Elektrisk oppvarming via panelovner, varmekabler i toalett og bad. Luftvarmepumpe (2023) i trappeløpet. I tillegg vedovn u.etg. og åpen peis 1. etg.

Det gjøres oppmerksom på at enkelte beboelsesrom kan mangle oppvarmingskilde, og kjøper overtar boligen slik den fremstår på visning.

Info strømforbruk

Strømforbruk varierer fra husstand til husstand etter ulike forbruksmønstre.

Energikarakter

F

Energifarge

Oransje

Info energiklasse

Det er kun gjort forenklet energimerking. Energimerkingen er derfor ikke hensyntatt nyere tiltak for energieffektivitet som evt etterisolering og nyere vinduer m.m. Boligen i de tilfellene slike tiltak er gjort, således kunne få bedre score.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 1 900 000

Kommunale avgifter

Kr 11 503

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

Fordelt på:

Eiendomskatt kr 3 259,-

Kontrollgebyr spredt avløp 1 pr.stk kr 412,50

Feie- og tilsynsavgift kr 680,-

Renovasjon normalab. (samarbeid) kr 3 788,75

Septiktømming hv. 2 år kr 3 362,50

I tillegg kommer vann fra private Kroksjøen vannverk.

Om fakturering fra Kroksjøen vannverk SA:

Hver boenhet betaler en fast avgift tilsvarende to enheter. I tillegg betales én enhet for hvert husstandsmedlem som er registrert på boenheten.

En person som har adresse på eiendommen er definert som et husstandsmedlem (uansett alder).

For 1. halvår 2025 er avgiftene slik:

Avgift per enhet/år Kr. 888,- inkl. mva.

Det faktureres to ganger per år. med en 1/2-part hvert halvår. Faktura sendes ut i løpet av februar/mars og i løpet av september/oktober.

Eiendommen har slamavskiller (Slam A). Tømmingen av denne er innunder GIVAS sin faste tømmeordning og blir tømt fast en gang annenhvert år etter liste/turnus. Kunden kan selv bestille tømming selv ved behov utenom dette, men blir det tømt mer enn 4 m³ i løpet av året så vil det bli ekstrarfakturert pr m³ på første faktura året etter. For å se prisene pr m³ se gebyrregulativet. Kunden kan også be om å gå over til fast årlig tømming. Prisen på den er da dobbel så mye som for annenhvert år.

Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

Formuesverdi primær

Kr 391 693

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 1 566 771

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

Kommunale avgifter, forsikring, strøm m.m. Listen er ikke uttømmende.

Tilbud lånefinansiering

Aktiv EiendomsMegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 52, bruksnummer 68 i Eidskog kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter::

3416/52/68:

07.09.2018 - Dokumentnr: 1240640 - Borett

Rettighetshaver: Rosenblad Aud

FØDT: 17.03.1943

08.01.2020 - Dokumentnr: 1958142 - Borett

Rettighetshaver: Nyeng Kjell Reinholt

FØDT: 02.07.1934

Selger bekrefter at boretter skal slettes før overskjøting til ny eier.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 05.05.71.

Det foreligger ikke ferdigattest eller tegninger på den tilbygde vinterhagen fra 2015. Vinterhagen er heller ikke registrert tatt i bruk hos kommunen. Tilbygg over 15 kvm er søknadspliktig. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Det foreligger godkjente tegninger (plantegninger) fra 1969 hos kommunen. Tegninger samstemmer ikke med dagens bruk.

I underetasje er planløsningen endret. Det er innredet to rom og mellomgang, vaskerom er delt av til toalettrom, og matbod og garderobe ved hall/trapperom er fjernet få lage større hall. I 1. etasje er kjøkkenet utvidet ved å innlemme ett soverom, og soverom/TV-stue er gjort større ved å innlemme litt av gangen. Det er også bygget på en vinterhage og en innlasset veranda.

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

05.05.1971.

Vei, vann og avløp

Kort privat asfaltert stikkvei fra offentlige Grønnerud-Hesbølvegen.

Eiendommen er tilknyttet Kroksjøen Vannverk via private stikkledninger.

Privat septikk. Septiktanken er bestående av 2 betongkummer.

Det vil på generelt grunnlag kunne hefte usikkerhet ved private vann- og avløpsanlegg over tid. For eksempel kan spredegrøfter tettes, nye offentlige krav kan gjøre eksisterende avløpsanlegg ulovlige og grunnvannstand og øvrige forhold kan medføre endring i kvalitet og mengde på vann fra borehull og brønner. Det er ikke gitt opplysninger om at det har blitt tatt vannprøver de senere årene. Det gjøres oppmerksom på at kommuner kan foreta kartleggingsarbeid av private anlegg. Dette kan innebære fremtidige krav om utbedring av eiendommens avløpsanlegg. Kjøper overtar risiko og ansvar for nevnte forhold, herunder også for videre bruk.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger i et område som i kommuneplanen er avsatt til Byggeområde bolig - nåværende.

Eiendommen er ikke regulert.

Eiendommen er i et byggeområde for eksisterende boliger. Her gir kommuneplanens bestemmelser et generelt krav om reguleringsplan, men grensejustering, mindre tillegg til eksisterende tomter og byggetiltak for eksisterende bolig- og fritidsbebyggelse jf. PBL-85 §§ 86a og 93 er unntatt.

Det foreligger ikke planforslag som berører/inkluderer eiendommen pr. 12.03.2025
Det opplyses dog at ny kommuneplan er under arbeid.

Kopi av kommuneplan m/bestemmelser kan sees hos megler.

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

Legalpant

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er

tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmeidler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysning i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

1 900 000 (Prisantydning)

Omkostninger

47 500 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

48 850 (Omkostninger totalt)

64 750 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

67 550 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

1 948 850 (Totalpris. inkl. omkostninger)
1 964 750 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
1 967 550 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 48 850

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring

Pluss.

Meglere vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 3,50% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 9900,- og visninger kr 3500,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 60.000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Dersom handel ikke kommer i stand har megler krav på å dekket for avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Kjetil Bekkevold

Daglig leder / Eiendomsmegler MNEF

kjetil.bekkevold@aktiv.no

Tlf: 404 78 039

Aktiv Eiendomsmegling Kongsvinger AS, Storgata 40

2212 Kongsvinger

Tlf: 628 88 420

Salgsoppgavedato

28.03.2025



Nede i underetasjen er det vindfang, hall/trapperom, vaskerom, toalettrom, gang og to innredede rom.



Romslig hall/trapperom med nyere peisovn m/glassdør og innebygde garderobeskap.



Trapperom i 1. etasje med adkomst til veranda på baksiden.



Stor åpen teglsteinspeis.



Stue med plass til spisestue og sofagruppe.



Fra stuen er det utgang til vinterhagen og til balkongen på fremsiden av huset.







Romslig og fin vinterhage bygget i ca 2015.



På baksiden er en veranda som glasset inn.



Pent kjøkken som ble pusset opp og utvidet i 2005.



Innredning med profilerte heltre fronter.

Det er integrert kjølehjørne, samt platetopp og stekeovn. Det er frittstående oppvaskmaskin.





Det er to soverom i 1. etasje. Hovedsoverom har plassbygde garderober og utgang til balkong.



Det minste soverommet benyttes i dag som TV-stue.



Badet ble oppusset med nytt gulv og varmekabler i ca. 2008.



Det er to innredede rom som kan gjøres om til soverom ved å sette inn større vinduer, iht. dagens krav til rømningsvei.

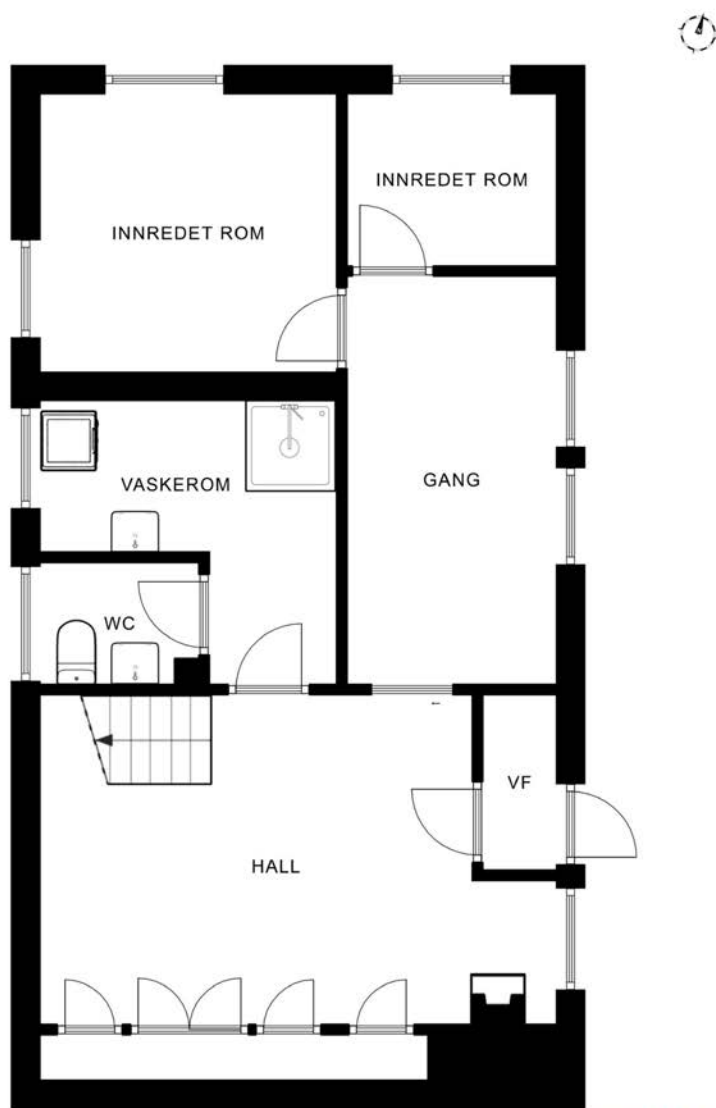


Mellomgang i underetasje.

Nede i underetasjen er det vindfang, hall/
trapperom, vaskerom, toalettrom, gang og to
innredede rom.



Plantegning

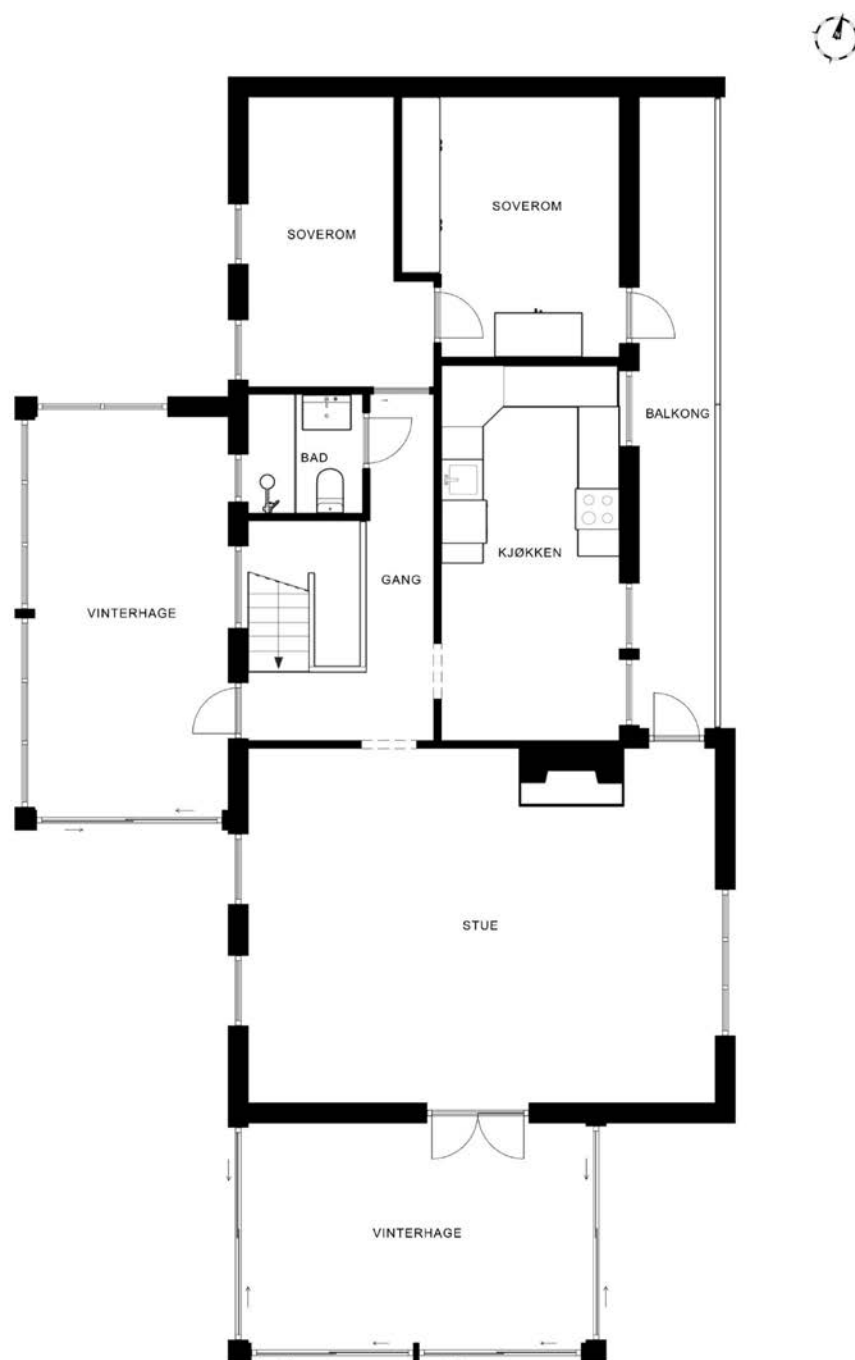


Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil. Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

EFXIT

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Plantegning



Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

EFXIT

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.



Det er garasje i sokkel, samt en carport.



Eiendommen er pent opparbeidet og inneholder annek, grillstue, hagebod og drivhus.



Anneks og hagebod.




Hyggelig enebolig over to plan, med inngangsparti i sokkeletasje.



Vedlegg

Tilstandsrapport

 Enebolig

 Grønnerud-Hesbølvegen 324, 2230
SKOTTERUD

 EIDSKOG kommune

 gnr. 52, bnr. 68

Sum areal alle bygg: BRA: 185 m² BRA-i: 141 m²



Befaringsdato: 06.05.2024

Rapportdato: 27.05.2024

Oppdragsnr.: 13377-1593

Referansenummer: KO1257

Autorisert foretak: Melbye Bygg og Takst

Vår ref: Lars Oskar Melbye



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befæringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Melbye Bygg og Takst

Melbye Bygg og Takst drives av meg Lars Oskar Melbye. Jeg er født og oppvokst på Skotterud i Eidskog. Jeg har hele min arbeidskarriere vært i byggebransjen og startet som tømmerlærling 2003, har fagbrev siden 2005 og etterutdanning som fagskole ingeniør innen bygg fra 2007. Jobbet deretter som byggeleder for hytteutbygging i Hafjell noen år før jeg ble prosjektleder for boliger (Systemhus) med nedslagsområde på Østlandet. Arbeidet besto da mere på administrativ side med kalkulasjon, salg, tegning, prosjektering, byggesak og gjennomføring/oppfølging av prosjekt med eget snekkerlag. Etterutdannet meg parallelt hos Norges Eiendomsakademi til takstingeniør og startet opp dette foretaket etter endt utdanning i 2014. Har siden jobbet heltid i eget foretak med takst og tilstandsrapportering av bolig i Glåmdalsregionen. Hovedfokus er idag tilstandsrapport og taksering, men vi leverer også andre relaterte tjenester innen bygg som uavhengig kontroll, trykktesting, tegning og byggesak.



Rapportansvarlig

Lars Oskar Melbye

Lars Oskar Melbye

Uavhengig Takstingeniør

oskarmelbye@live.no

481 73 839



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeår

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løspore slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningsakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig - Byggeår: 1971

UTVENDIG

Takkonstruksjon av W-takstoler m/taktro av rupanel. Loft isolert m/mineralull. Taktekingen er av betongtakstein fra ca. 2016 iflg. eier. Lakkerte metall beslag, renner og nedløp. Pipefotbeslag i metall. Snøfangere.

Veggene har isolert bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har tømmermannspanel. Forblending av mexistein ved entre.

Vinduer og terrassedører m/2-lags isolerglass fra 2010 og 2008 samt en original terrassedør i stue mot balkong 1.etg.. Malte trevinduer med 2-lags glass fra byggeår u.etg. samt små koblede blyglassvindu i soverom, vaskerom og toalett.

Moderne malt hovedytterdør m/2-lags isolerglass og malt ytterdør i trapperom til veranda.

TERRASSER/GARASJE:

Utkraget overbygget balkong i tre med belegg på 11m². Malt rekkverk med liggende bord. Foran etablert et svakt hellende papptekket pulttak på over dreide søyler som en carport m/tekking av papp.

På vestsiden en takoverbygget terrasse i tre med alminnelig teppebelagt spaltegulv over punktfundamenter. Innbygget av aluminium skyvevinduer m/enkle glass over rekkverk av stående bord. Sperretak med plastplater. Trapp til terreng. Utenfor en åpen terrasse m/spaltegulv på punktfundament og rekkverk av stående bord (samt delvis uten rekkverk).

Glassveranda fra stue mot syd. Beiset spaltegulv og panelet tak m/downlights. Aluminium skyvedører m/enkle glass. Lamellgardiner på 2 sider. Lakkerte stålplater (A-plater) på tak.

Garasje i sokkel m/panelet motorisert vippeport. Inv. overflater av betong/mur og gips himling.

INNENDIG

[Gå til side](#)

1.etg. Parkett i stue, laminat i kjøkken, originale/eldre vinylbelegg gang, TV-stue og soverom. Vegger mec tape i soverom og 3 vegger stue samt malt tapet/strie i kjøkken. Trepanel i gang og TV-stue samt en vegg med møbelpanel i stue. Himlinger med takess i soverom og stue, ellers trepanel.

U.etg. Vinylbelegg i entre og trapperom, elkers teppefliser (tilfarergulv). Vegg/himling i all hovedsak med trepanel, men noe MDF-panel på skillevegger til soverom.

Boligen har mursteinspipe, åpen peis 1.etg. og nyere peisovn u.etg. Sotluker i skap u.etg. Mellom etasjene er en lakkert vinkel tretrapp m/teppe i trinn og rekkverk av stående spiler. Innvendig har boligen finèrdører. Glass i dør mot vindfang og skyvedørene mot gang kjeller, TV-stue og stue.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad 1.etg.

Bad opplyst oppusset med nytt gulv og varmekabler ca. 2008. Flislagt gulv. Baderomsplater på vegger og takess himling. Gulvstående toalett. Baderomsinnredning m/heldekkende servant, underskap og speil. Dusjnise m/glass skyvedør og dusjgarnityr m/masasjedyser.

Vaskerom u.etg.

Originalt enkelt vaskerom med malt betonggulv og puss. Plast vaskekar og opplegg for vaskemaskin samt senere tilflyttet kabinett fra overetasjen. Avtrekksvifte og stråleovn. Rommet inneholder også bereder.

[Gå til side](#)

KJØKKEN

Kjøkkenet har takhøy hestekoformet innredning med profilerte heltre fronter. Benkeplaten er av laminat m/nedfelt rustfri kum. Det er integrert kjølehjørne, platetopp (på gass og el- gassflaske plassert på terrasse), stekeovn og frittstående oppvaskmaskin. Flisfelt mellom over- og underskap. Ventilator trehette.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom m/flislagt gulv (varmekabler), malte murvegger og trepanel ved dør samt himling. Gulvstående toalett og servant m/speiskap.

[Gå til side](#)

TEKNISKE INSTALLASJONER

Beskrivelse av eiendommen

RØR: Innvendige vannledninger er av kobber og noe plastrør m/varerør fra bad til vaskeromshimling. Det er avløpsrør av plast på synlige deler (kobber på servant i toalett), men svært lite synlig og mtp. byggeår kan ikke støpejernrør utelukkes. Varmtvannstanken er på 194 liter, plassert i vaskerom og er fra 2006.
VENTILASJON: Naturlig ventilasjon via veggventiler/spalteventiler.
VARME: Elektrisk oppvarming via panelovner, varmekabler i toalett og bad. Luftvarmepumpe i trappeløpet (Fra desember 2023). I tillegg vedovn u.etg og åpen peis 1.etg.
EL: Sikringsskap m/porselen skrusikringer samt ettermontert 2 jordfeilbrytere samt kurs m/automatsikring for varmepumpe. Hovedsakelig skjult el-anlegg samt noe ettermontert åpent anlegg.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Boligen er fundamentert over kjellermur av pusset sementstein over støpte fundament/kjellergulv. Støpt hvelv etasjeskille.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

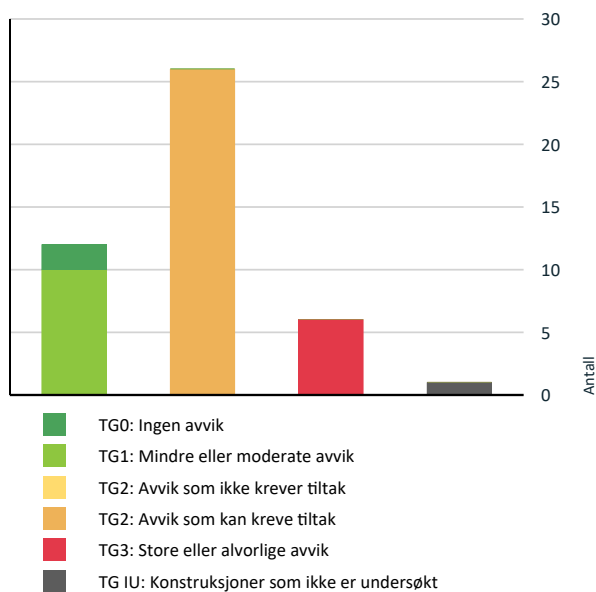
[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

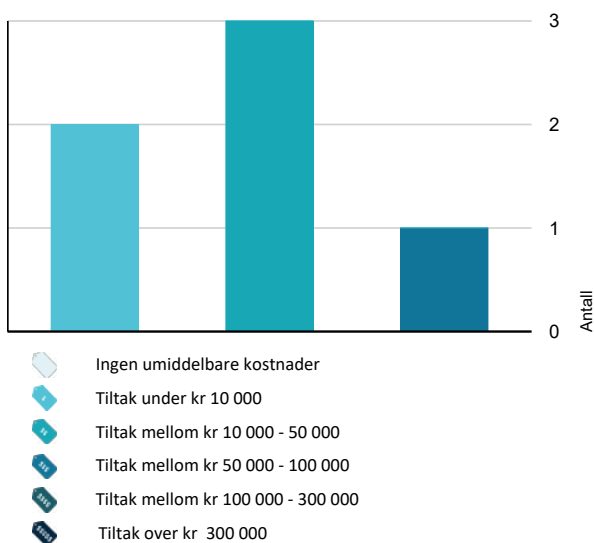
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Pipe og ildsted** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Brann tekniske forhold** [Gå til side](#)
- ! **Tomteforhold > Forstøtningsmurer** [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! **Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! **Utvendig > Veggkonstruksjon** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Vinduer - U.etg.** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Dører** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Innglassede terrasser** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Andre utvendige forhold** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Overflater** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Radon** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Rom Under Terreng** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Innvendige trapper** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Innvendige dører** [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

- ! **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling** [Gå til side](#)

- ! **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv** [Gå til side](#)

- ! **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)

- ! **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** [Gå til side](#)

- ! **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon** [Gå til side](#)

- ! **Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling** [Gå til side](#)

- ! **Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Ventilasjon** [Gå til side](#)

- ! **Spesialrom > Underetasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon** [Gå til side](#)

- ! **Tekniske installasjoner > Vannledninger** [Gå til side](#)

- ! **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** [Gå til side](#)

- ! **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** [Gå til side](#)

- ! **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** [Gå til side](#)

- ! **Tomteforhold > Drenering** [Gå til side](#)

- ! **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** [Gå til side](#)

- ! **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** [Gå til side](#)

- ! **Tomteforhold > Septiktank** [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår

1971

Anvendelse

Bolig

Standard

Alminnelig boligstandard for sin tid.

Vedlikehold

Alminnelig

Tilbygg / modernisering

2005	Modernisering	Ca. år Kjøkkeninnredning (utvidet/slått sammen med soverom)
2008	Modernisering	Ca. år. oppusset bad med nytt gulv.
2015	Tilbygg	Glassveranda gavl (Roy Johansen Byggservice).
2017	Tilbygg	Veranda med glass/tak langsida (Kristansen Håndtverksbedrift AS)

UTVENDIG

Taktekking

Taktekkingen er av betongtakstein fra ca. 2016 iflg. eier. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Nedløp og beslag

Lakkerte metall beslag, renner og nedløp. Pipefotbeslag i metall. Snøfangere.
Takkvann bortledet med rør på mark (optimalt bør de graves ned).
Ikke snøfangere på terrassetak (lagt inn under terrasse).



TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har isolert bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har tømmermannspanel. Forblending av mexistein ved entre.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Noen løse fasadestein over entredør/vind. Kun lufting under overliggere (vanlig for myggeår). Noen små forekomster av råte i endevved.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Steiner bør fastmures på nytt.



Tilstandsrapport



! TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Hjemmelagde W-takstoler (90cm senteravstand) m/taktro av rupanel.
Loft isolert m/mineralull.
Gammel sverte/skjolde ved pipe (opplyst vært en lekkasje ved pipe for mange år siden- målt tørt beforingen).



! TG 1 Vinduer

Vinduer og terrassedører m/2-lags isolerglass fra 2010 og 2008 samt en original terrassedør i stue mot balkong.

! TG 2 Vinduer - U.etg.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra byggeår samt små koblede blyglassvindu i soverom, vaskerom og toalett..

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.

Isolerglassene gikk ikke åpne (fastmalt) og noen glidd ut fra utforing i bunn. Det ene i kjellergangen ser ut å ha punktering.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.



! TG 2 Dører

Malt hovedytterdør m/2-lags isolerglass

Vurdering av avvik:

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kaldtrekk kan oppstå.

Tetter ikke helt i nedre hjørne. Terskel subber litt og mindre skade i utv. overflate mot terskel.

Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.



Litt utetthet nedre hjørne

! TG 1 Dør 1.etg.

Moderne malt dør i trapperom til veranda.

! TG 2 Innglassede terrasser

På vestsiden en takoverbygget terrasse i tre med alminnelig teppebelagt spaltegulv over punktfundamenter på 16,6m². Innbygget av aluminium skyvevinduer m/enkle glass over 90cm rekkverk av stående bord (ikke tett). Sperretak med plastplater. Trapp til terreng. Utenfor en åpen terrasse m/spaltegulv på punktfundament 12m² og 90 rekkverk av stående bord (samt delvis uten rekkverk, men her under 50cm nivåforskjell til mark).

Glassveranda fra stue mot syd på 17m². Beiset spaltegulv og panelet tak m/downlights. Aluminium skyvedører m/enkle glass. Lamellgardiner på 2 sider. Lakkerte stålplater (A-plater) på tak.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Rekkverkshøyde gjelder deler som er over 0,5m nivåforskjell til mark. Det er litt glipping over skyvedøren på delen ved gavl. Ikke snøfangere på terrassetak. Sperrer har noen fuktskjolder ved vegg/overgang hustak.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Fungerer med avvik.



Utett over skyvedør



Skjolder på sperre ved overgang hustak

📍 TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utkraget overbygget balkong i tre med belegg på 11m². Malt 89cm rekkverk med liggende bord. Foran etablert et svakt hellende papptekket pulttak på 23m² over dreide søyler som en carport m/tekking av papp.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Tekkingen på balkong/terrasse har utettheter.

Belegget er slitt med utettheter og råteskade i underkledning foran carport påvist og også noen skjolder i ytterkant av carport/pulttaket

Konsekvens/tiltak

- Ny tekking må legges.
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Sprukket ved vegg og svært slitt belegg/membran på gulvet av balkong



Råte under balkong.



Skjolder i ytterkant carporttak

📍 TG 2 Andre utvendige forhold

Garasje i sokkel m/panelet motorisert vippeport. Inv. overflater av betong/mur og gips himling.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Garasjeport er litt fuktbelastet/slitt i nedkant. Gulvet har litt sprekker og synk på et punkt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fungerer med avvik. Evt. må gulvet påstøpes på nytt (gjern med noe fall ut).

Tilstandsrapport



Sprukken betong m/synk.



Vært en tidl. lekkasje

INNSENDIG

TG 2 Overflater

1.etg. Parkett i stue, laminat i kjøkken, originale/eldre vinylbelegg gang, TV-stue og soverom. Vegger mec tape i soverom og 3 vegger stue samt malt tapet/strie i kjøkken. Trepanel i gang og TV-stue samt en vegg med møbelpanel i stue. Himlinger med takess i soverom og stue, ellers trepanel.

U.etg. Vinylbelegg i entre og trapperom, elkers teppefliser (tilfarergulv). Vegg/himling i all hovedsak med trepanel, men noe MDF-panel på skillevegger til soverom.

Vurdering av avvik:

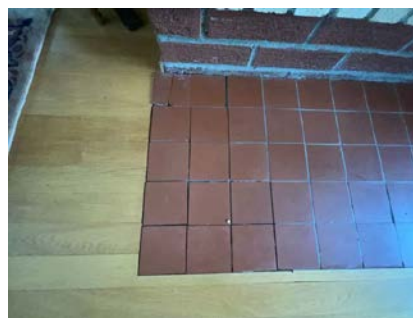
- Det er avvik:

Gammel fuktsskade i takess stue ved pipe (oppsprekk og plater kverer litt ned), men lekkasjen er opplyst utbedret for mange år siden og ikke målt fukt befaringsdagen. Litt oppsprekk i parkettstaver ved terrassedør. Fliser ved peis har løsninger og en m/sprekk. Rift/riss i tapet over panelovn stue. Litt gnirk i kjellergulv enkelte steder. Ellers naturlig tilstand/bruksslitasje iht. alder (en del gulv tildekket m/teppe i u.etg. (begrenset inspirert).

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fungerende med avvik. Avhengig av individuelle krav.



Løsninger og sprekk i en flis

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller av betongdekke over grunn m/tilfalgulv i u.etg. og støpt hvelv til 2.etg.

En del møblering (og lagring i kjeller) og målinger av høydeavvik er kun stikkmålinger hvor det er mulig i 2 utvalgte rom. per etg.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Gulv begge soverom u.etg. har tydelig sunket fra listen og høydeavvik 2,7cm påvist fra innerhjørne ved dør til gavll hvor det glipper (ca. 2cm på 2m). De andre rom hadde mye lagring og begrenset målt.

Stue 1.etg. har høydeavvik fra åpning mot rommet til tofløyet terrassedør 2,5cm på gulvflaten og 3cm helt mot terskel. Kjøkken har høydeforskjell 3,9cm fra hjørne mot terrassedør til innerst ved oppvaskmaskin (stiger mye mot hjørnet).

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

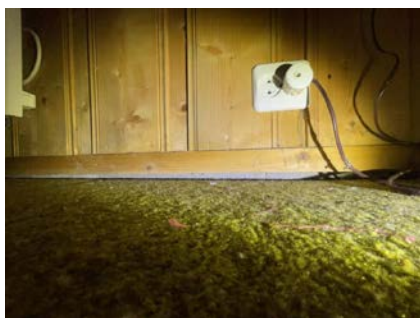
Det er skjeldent økonomisk lønnsomt å rette opp høydeforskjellene som et enkeltstående tiltak, i denne type bolig. Hvis du skal renovere boligen din på et senere tidspunkt, kan du vurdere et slikt tiltak.

Kostnadsestimatet nedenfor gjelder bare retting av gulvet og tar ikke hensyn til:

- dimensjonering og forsterking av ny vekt på eksisterende etasjeskiller
- bytte av overflater
- endringer knyttet til løfting av dører og åpninger etc.

Skal du gjøre en eller flere av disse tiltakene, kommer det ytterligere kostnader.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Glipping under fotlist soverom

TC 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TC 3 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe, åpen peis 1.etg. og nyere peisovn u.etg. Sotluker i skap u.etg.

Vurdering av avvik:

- Pipevanger er ikke synlige.

Tildekket på kjøkkenside hovedplan

Konsekvens/tiltak

- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Pipeside tildekket med plate ved kjøkken

TC 2 Rom Under Terreng

Tilfarergulv og påforingsvegg m/panel i soverom og trapperom. Det er foretatt hulltagning i hjørne soverom under varmepumpe og taknedløp utvendig.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er plastisolasjon som ikke er dekket av brannhemmende materiale i henhold til krav.

Vanskelig å måle med isopor-isolasjon da man ikke ser hva man treffer, men fuktverdi målt i såkalt "risikoområde" på 17% (kan ikke utelukkes høyere verdi dypere eller andre steder i vegg).

Det er litt saltutslag og forhøyninger ved fuktsøk i nedkant vegg og gulv. Dette er nokså vanlig for bygningstypen og kan i tillegg til fuktvandring i vegg skyldes kapillærsug fra grunn.

Større skjolder i garasjens hjørne.

Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.



Isoporisolering i vegg

Tilstandsrapport



Saltutslag nedkant vegg

TC 2 Innvendige trapper

Boligen har lakkert vinkel tretrapp m/teppe i trinn og 86cm rekkverk av stående spiler.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.



TC 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen finèrdører. Glass i dør mot vindfang og skyvedørene mot gang kjeller, TV-stue og stue 1.etg.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Baderomsdør tar en del i terskel og er heller ikke tilpasset «tilluft-spalte» til rommet. 2 skyvedører 1.etg. er noe tunge å åpne/lukke. (tar i karm/går tungt).
Avblendet dør i gang mot kjøkken (til tidl. soverom).

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Bad opplyst oppusset med nytt gulv og varmekabler ca. 2008. Flislagt gulv. Baderomsplater på vegger og takess himling. Gulvstående toalett. Baderomsinnredning m/heldekkende servant, underskap og speil. Dusjnise m/glass skyvedør og dusjgarnityr m/masasjedyser. Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.



1. ETASJE > BAD

TC 2 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket har takess himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet
- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Veggplater er montert helt ned mot gulv uten sokkelflis iht. byggdetaljer/monteringsanvisning (kun fuget mot gulv) og kan lett få fuktoppptrekk i bunn. Ved fuktøk i nedkant plate er det litt forhøyning under dusjgarnityr og litt ujevnhet i skjøt (symptom til påbegynnende svelling).

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Løsningen bør utbedres, men kan være vanskelig å utbedre iht. byggdetaljer. En kompensierende løsning kan være å montere et lukket kabinett m/rørføring til sluk som skjermer for fuktbelastning og evt. montere en sokkelflis utenfor veggplate, men vil likevel ikke være iht. byggdetaljer (kvalifisere likevel ikke til TG1).

Tilstandsrapport



Økning mot gulv



1. ETASJE > BAD

TO 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 10mm fra terskel.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Dusjsonen er avgrenset m/bunnlist slik at evt. vannsøl eller lekkasjevann utenfor denne ikke ledes til sluk. Selv om terskel er noe høyere enn bunnskinne regnes ikke denne som tett. Det kan ikke synes om det evt. er membranoppkant bak eikelist på terskel. Fallet er +1:100 (noe flatere ved innredning/toalett).

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.
- Installering av tett dusjkabinett anbefales.



1. ETASJE > BAD

TO 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran. Baderomsplater på vegg.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.

Løsningen med baderomsplater helt ned mot gulvet er svært utsatt. Tettesjikt i gulv er ikke mulig å verifisere da sluket har dyp klemring og heller ikke synlig ved terskel.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det må gjøres nærmere undersøkelser.



Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

🔧 TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Gulvstående toalett. Baderomsinnredning m/heldekkende servant, underskap og speil. Dusjnisse m/bglass skyvedør og dusjgarnityr m/masasjedyser.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Toalett er løs mot gulvet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Feste toalett.

1. ETASJE > BAD

🔧 TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering via tak- og veggventil.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

1. ETASJE > BAD

🔧 TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt i TV-stue mot dusj uten å påvise unormale forhold.



UNDERETASJE > VASKEROM

Generell

Originalt enkelt vaskerom med malt betonggulv og puss. Plast vaskekar og opplegg for vaskemaskin samt senere tilflyttet kabinett fra overetasjen. Avtrekksvifte og stråleovn. Rommet inneholder også bereder. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.



UNDERETASJE > VASKEROM

🔧 TG 2 Overflater vegger og himling

Malt mur og trepanelhimling.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Saltutslag i nedkant yttervegg. Litt flass i panelskjøter og gerikt ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fungerer med avvik.



UNDERETASJE > VASKEROM

🔧 TG 1 Overflater Gulv

Gulvet har malt/behandlet betong og ubehandlet rundt sluk hvor rørføringer til sluket er lagt (trolig lagt rør til vaskekar og kabinett senere). Rommet har stråleovn som varmekilde.

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er eldre soilsluk og ukjent tettesjikt/membran, men ved inspeksjon av sluket ser det ut å være et gammelt belegg nedstøpt i gulvet.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Membranen er synlig, men avslutningen ved sluket er utett.

Vegger og gulv har ikke tettesjikt. Synlige utettheter.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Selv om rommet ikke oppfyller dagens krav til et våtrom/tetthet, er det likevel fungerende med "lett bruk" som enkel vaskekjeller med dusjkabinett. Murkonstruksjonene tåler litt vannsøl. For TG1 må nytt sluk og tettesjikt i våtsoner legges.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Vaskekar, opplegg for vaskemaskin og et dusjkabinett samt noen veggskap.

Eldre, men fungerende.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte og åpningsvindu samt ventil inn på toalett (men tett dør mot toalett).

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilluft til våtrommet.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner betong/murkonstruksjoner. Heller ikke overflatesøk relevant; dette har avvik, men kan like gjerne kan skyldes fuktvandring eller kapilærsug fra grunn.

Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har takhøy hesteskoformet innredning med profilerte heltre fronter. Benkeplaten er av laminat m/ nedfelt rustfri kum. Det er integrert kjølehjørne, platetopp (på gass og el- gassflaske plassert på terrasse), stekeovn og frittstående oppvaskmaskin. Flisfelt mellom over- og underskap. Ventilator trehetete.

Normal stand for alder (bruksmerker finnes).

Tilstandsrapport



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator i trehette med avtrekk ut.



SPESIALROM

UNDERETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom m/flislagt gulv (varmekabler), malte murvegger og trepanel ved dør samt himling. Gulvstående toalett og servant m/speilskap.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Utbedret sprekk og avskalling/saltutslag i nedkant vegg.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber og noe plastrør m/varerør fra bad til vaskeromshimling.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Gjelder kobberrør over 25år. En del skiftet, men noe originalt i vaskerom. Stoppekranen drypper ved åpning/stenging.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast på synlige deler (kobber på servant i toalett), men svært lite synlig og mtp. byggeår kan ikke støpjernrør utelukkes (støpjernsluk i vaskekjeller).

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Ikke funnet inv. stakeluke.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.



Innkasset avløp (ikke synlig)

Tilstandsrapport

! TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon via veggventiler/spalteventiler.

! TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på 194 liter, plassert i vaskerom og er fra 2006.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Tilkoplet via stikk-kontakt (dagens krav er fast tilkopling).

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

! TG 2 Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Sikringskap m/porselen skrusikringer samt ettermontert 2 jordfeilbrytere samt kurs m/automatsikring for varmepumpe. Hovedsakelig skjult el-anlegg samt noe ettermontert åpent anlegg.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1971
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja Påvist noen nyere kurser og opplegg, men ikke funnet dokumentasjon.
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ukjent
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Ja Vært jordfeil på en utelampe- er under utbedring.

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ja Anlegget mangler dokumentasjon og har heller ikke noen dokumentert nyere el-kontroll. Det anbefales derfor el-kontroll på da dette ikke er bygningsakkyndig sitt kompetanseområde.



! TG 3 Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Batteridreven røykvarsler i hver etasje og 6kg pulverslukker (1986).

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Ja
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Kostnadsestimat: Under 10 000

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Drenering

Dreneringen er fra 1971. Ingen fuktsperre på mur, men mulig noe smurt gudrong (vanlig for byggeår)

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur av pusset sementstein over støpte fundament/kjellergulv.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Utbedret sprekke i toalettrom. Sprekke under soveromsvindu. Sprekke i gavlmur mot og i garasje.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Observere: Kan være stabilt idag, men bør følges med på over tid.



Tilstandsrapport



TG 3 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av betong i nivåskiller ved gårdsplass

Vurdering av avvik:

- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

En stein har sprekk. Litt hiv i asfalten.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 0 Terrenghold

Terrassert/utgravet ved innkjøring. Beliggende på en høyde og i hovedsak fall fra bolig.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Iht. oppstikk i kjeller er utv. avløpsrør av plast/støpjern og vannledninger er av plast (PEL), men andre rørtyper i grunn kan ikke utelukkes (ikke synlig).

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Stoppekran lekker ved bruk.

TG 2 Septiktank

Septiktanken er bestående av 2 betongkummer.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.

Begge kummer var overfylte og må tømmes for en nærmere undersøkelse.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Kommunen fører tilsyn av private avløpsanlegg og kan gi pålegg om evt. utbedringer.



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

Hva er måleverdig areal?

Aralet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Carport og/eller garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygnings sakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygnings sakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygnings sakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygnings sakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1. Etasje	88		17	105	40		105
Underetasje	53	27		80			80
SUM	141	27	17		40		185
SUM BRA	185						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Gang/trapperom, Kjøkken, Stue, Bad, TV-stue (evt. soverom), Soverom		Innglasset balkong
Underetasje	Vindfang, Trapperom, Vaskerom, Toalettrom, Gang, Soverom, Soverom 2	Garasje	

Kommentar

Areal BRA-i er ink. skap i trapperom. BRA-e er garasje.

Tett innglasset balkong er medtatt BRA-b, innglasset balkong m/utett rekkverk 17m² er medtatt under TBA sammen med balkongen 11m² og åpen terrasse 12m².

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtknisk forskrift?

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja Nei

Kommentar: Soverom kjeller har ikke vinduer iht. dagens krav. Takhøyde er ok (220cm).

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende



	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	141	44

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.5.2024	Lars Oskar Melbye	Takstingeniør
	Aud Rosenblad	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3416 EIDSKOG	52	68		0	1576.2 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Grønnerud-Hesbølvegen 324

Hjemmelshaver

Rosenblad Aud

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende på Hesbøl mellom Skotterud og Matrand i Eidskog kommune. Et rolig barnevennlig område med spredt bebyggelse, jordbruksarealer og skog omkring.

Ca. 2,5 km til kommunesentret Skotterud, ca. 23km til Kongsvinger som er nærmeste by og ca. 112km til hovedstaden Oslo.

Adkomstvei

Kort privat asfaltert stikkvei fra offentlige Grønnerud-Hesbølvegen.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet Kroksjøen Vannverk via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Privat septik - 2 kummer.

Regulering

Ikke regulert iflg. digitalt kartverk. Kommuneplanen gjelder. Landbruksområde.

Om tomten

Trekantformet tomt i overkant av 1,5da. Opparbeidelse m/asfaltert innkjøring som har stablede minimurer rundt. Hage med gress, bed/hekk/prydbusker og noe større trær/naturtomt. Flaggstang.

I tillegg til huset er det "byggesett" hagebod 12 m² (ligger lavt i terreng) og anneks 15m² med 6m² terrasse (råte og fukt på noen hjørneknuter, setninger/svank vibrasjoner i gulv) i laftede bord og pappshingel på tak over lecastein. Et drivhus i aluminiumsprofiler og plastplater på 4m². Ei 6 kantet grillstue på ca 8m² bruksareal (råte på hjørne mot mark og mose på tak, glipper litt i dør).

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	Type
0	Annet

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	23.05.2024		Gjennomgått	10	Nei
Situasjonskart	06.05.2024		Gjennomgått	1	Nei
Eier	06.05.2024	Påviste og ga opplysninger	Gjennomgått	0	Nei
Eiendomsverdi.no	06.05.2024		Gjennomgått	0	Nei
Grunnbokutskrift	06.05.2024		Gjennomgått	1	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholds krav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Straks tiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

• For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspæren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/KO1257>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	AKTIV	Oppdragsnr.	1202250037
Adresse	GRØNNERUD - HESBØLVEGEN 324		
Postnr.	2230	Sted	SKOTTERUD
Er det dødsbo?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja		
Salg ved fullmakt?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja		
Har du kjennskap til eiendommen?	<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja		
Dersom eiendommen selges ved fullmakt, navn på fullmektig	-		
Når kjøpte du boligen?		Hvor lenge har du bodd i boligen?	___ År ___ Mnd
Har du bodd boligen siste 12 mnd?	<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja		
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?		Polise/avtalenr.	
Selger 1 Fornavn	AUD ROSENBLAD	Etternavn	
Selger 2 Fornavn		Etternavn	

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

- Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt ellersoppkader?
 Nei Ja Beskrivelse
- Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.
 Nei Ja Beskrivelse dusjvegg, fliser
- 2.1 Redegjør for årstallet og hva som ble gjort:
Beskrivelse ca. 2015
- 2.2 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?
 Nei Ja Beskrivelse
- 2.3 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
Beskrivelse vet ikke
- 2.4 Er arbeidet, eller deler av arbeidet, utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?
 Nei Ja Beskrivelse
- 2.5 Er forholdet byggemeldt? Nei Ja
3. Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
 Nei Ja Beskrivelse
4. Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/eller vært kontroll på vann/avløp? Hvis nei, gå videre til punkt 5.
 Nei Ja Beskrivelse

- 4.1 Er arbeidet utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?
 Nei Ja Beskrivelse
- 4.2 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
 Beskrivelse
5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere?
 Nei Ja Beskrivelse
6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
 Nei Ja Beskrivelse
7. Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
 Nei Ja Beskrivelse
8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter eller skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja Beskrivelse
9. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
 Nei Ja
10. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
 Nei Ja Beskrivelse
- 10.1 Har det vært utført arbeid på taktekkning/takrenner/beslag? Hvis ja; beskriv hvilke tiltak som er utført.
 Nei Ja Beskrivelse
- 10.2 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
 Beskrivelse
11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
 Hvis nei, gå videre til punkt 12.
 Nei Ja Beskrivelse
- 11.1 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
 Beskrivelse
- 11.2 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
 Nei Ja Beskrivelse
12. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon, varmepumpe)?
 Nei Ja Beskrivelse
13. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?
 Nei Ja Beskrivelse
14. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
 Nei Ja Kommentar
15. Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser?
 Nei Ja Beskrivelse

16. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
 Nei Ja Beskrivelse
17. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
 Nei Ja Beskrivelse
- 17.1 Hvis ja, har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, for eksempel ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?
 Nei Ja Kommentar
18. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l.? Hvis nei, gå videre til punkt 18.2.
 Nei Ja Beskrivelse
- 18.1 Hvis ja, er ovenfor nevnte godkjent for utleie hos bygningsmyndighetene?
 Nei Ja Beskrivelse
- 18.2 Er det foretatt radonmåling? Hvis ja, hva er radonverdien?
 Nei Ja Beskrivelse Siste målte radonverdi
19. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå videre til punkt 20.
 Nei Ja Beskrivelse
- 19.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?
 Nei Ja Beskrivelse
20. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
 Nei Ja Beskrivelse
21. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
 Nei Ja Beskrivelse
22. Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)? Hvis ja, redegjør:
 Nei Ja Beskrivelse

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

23. Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
 Nei Ja Beskrivelse
24. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
 Nei Ja Beskrivelse
25. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som: rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja Beskrivelse
26. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
 Nei Ja Beskrivelse

TILLEGGSKOMMENTAR (Er det behov for plass til flere kommentarer, skal disse skrives på eget ark)

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4. Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg
- ved salg av helårs- og fritidsbolig må det foreligge en tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

Forsikringselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Før øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jfr. avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtagelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen.

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av total forsikringskostnad er honorar til Söderberg & Partners.

Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.

Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht. vilkår.

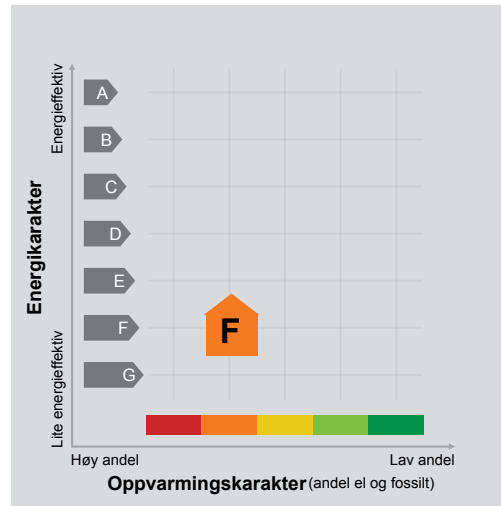
Dato	09.03.25	Sted	Stuttend.
------	----------	------	-----------

Signatur selger 1:

Signatur selger 2:

① Aud Rosenblad

Adresse	Grønnerud-Hesbølvegen 324
Postnummer	2230
Sted	SKOTTERUD
Kommunenavn	Eidskog
Gårdsnummer	52
Bruksnummer	68
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	153438390
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-98362
Dato	27.03.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

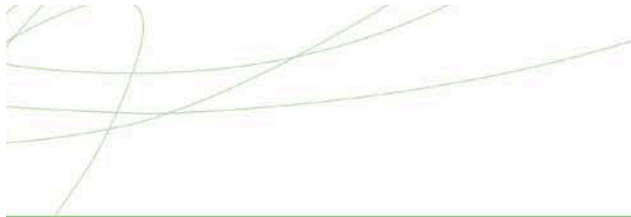
Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.





Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energi behovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energiforbruket kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Luft kort og effektivt

- Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

- Skifte til sparepærer på utebelysning

- Tiltak utendørs

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.





Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1971
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	185
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se <https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.





Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. **24 24 08 95**.



Nabolagsprofil

Grønnerud-Hesbølvegen 324

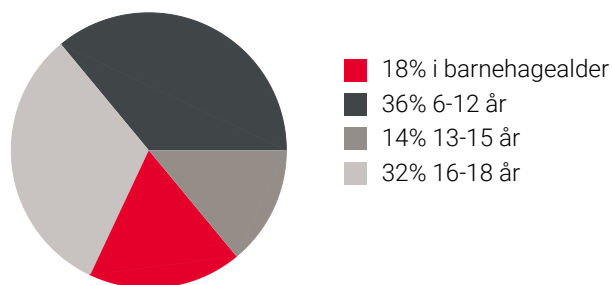
Offentlig transport

🚶 Sjøli	6 min 🚶
Linje 120, 730, 732, 733, 745	0.5 km
🚶 Charlottenberg station	21 min 🚶
Linje F1	20 km
✈ Oslo Gardermoen	1 t 24 min 🚶

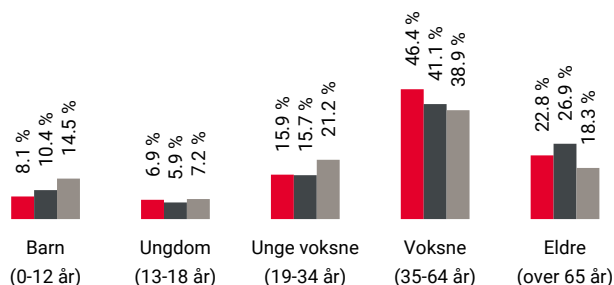
Skoler

Skotterud skole (1-7 kl.)	4 min 🚶
199 elever, 13 klasser	2.9 km
Eidskog ungdomsskole (8-10 kl.)	3 min 🚶
190 elever, 9 klasser	2.5 km
Norges Toppidrettsgymnas - Kongsvinger	26 min 🚶
90 elever, 3 klasser	25.1 km
Sentrum videregående skole	27 min 🚶
600 elever, 39 klasser	25.4 km

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
📍 Grunnkrets: Ilag	336	174
📍 Kommune: Eidskog	6 032	3 421
📍 Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

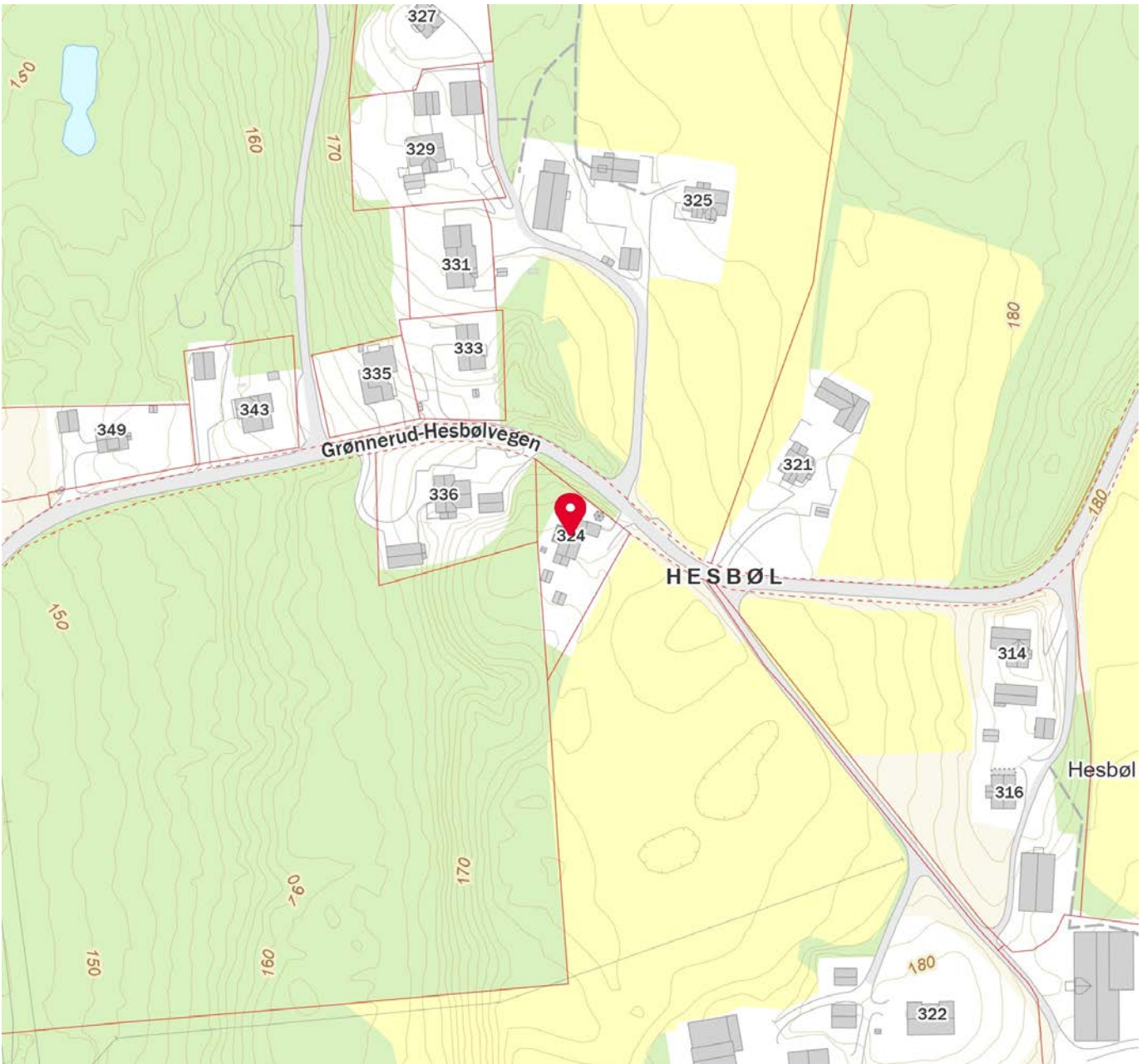
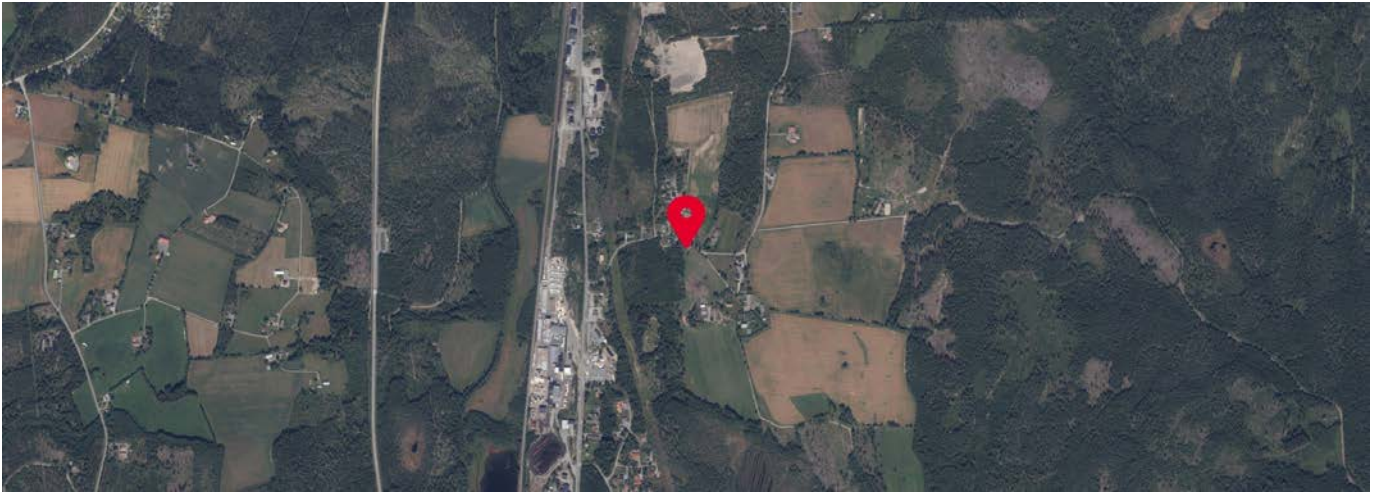
Skotterudløkka barnehage (1-5 år)	3 min 🚶
24 barn	2.3 km
Skotterud barnehage (0-5 år)	3 min 🚶
67 barn	2.6 km
Matrand barnehage (1-5 år)	4 min 🚶
32 barn	3.7 km


Dagligvare

Coop Extra Skotterud	3 min 🚶
Post i butikk	2.6 km
Kiwi Skotterud	4 min 🚶
PostNord	2.5 km

Sport

⚽ Eidskoghallen	4 min 🚶
Aktivitetshall	2.9 km
⚽ Skotterud, Eidskog	4 min 🚶
Aktivitetshall, ballspill	2.9 km
🏊 EidskogAktiv	6 min 🚶
🏊 Sportica Rasta	21 min 🚶



 Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025



Eidskog kommune

Grunnkart

Eiendom: 52/68
Adresse: Grønnerud-Hesbølvegen 324
Dato: 07.03.2025
Målestokk: 1:1000



UTM-32

Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm	Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm	Eiendomsgr. omtvistet	Hjelpelinje vannkant
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm	Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm	Hjelpelinje veikant	Hjelpelinje fiktiv
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm	Eiendomsgr. usvis nøyaktighet	Hjelpelinje punkt feste	



©Norkart 2025

Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/en/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSdekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnads godtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.

 **HELP**
Rett skal være rett. For alle.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud gis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Grønnerud-Hesbølvegen 324
2230 SKOTTERUD

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Kjetil Bekkevold

Oppdragsnummer:

Telefon: 404 78 039
E-post: kjetil.bekkevold@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ Kl. _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefordlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre